



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes IC-2010-520 e IC-2010-539, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial el 28 de septiembre y 12 de octubre de 2010.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264, numerales 1, 2, 3 y 4 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y, prestar los servicios públicos;
- Que,** el artículo 2, numeral 1 en concordancia con el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa; otorgando la competencia exclusiva a las autoridades del Distrito Metropolitano, para decidir sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;
- Que,** el artículo 63, numerales 2, 3, 4 y 5 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece los deberes y atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otros, conocer y aprobar los planes, programas y proyectos de desarrollo; dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística; aprobar los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y los planes reguladores de desarrollo urbano; y, controlar el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;
- Que,** el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito define como proyectos urbanos-arquitectónicos a aquellos instrumentos de planificación urbano-arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales;



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010 establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,
- Que,** la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como un objetivo la promoción y fomento de proyectos de hábitat y vivienda para la ciudadanía, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

### EXPIDE:

#### LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO DENOMINADO "BELLAVISTA DE CARRETAS"

**Artículo 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.-** La situación geográfica del Proyecto BELLAVISTA DE CARRETAS es la que consta en el plano PM-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por el siguiente predio cuyos límites se establecen en el plano PM-02

LOTE	DENOMINACION	PROPIETARIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	BELLAVISTA DE CARRETAS	MIN.COMERCIO EXTERIOR	54.655	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

**Artículo 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.-** Este Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, o que requieren una vivienda emergente, o grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

**Artículo 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.-** Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

**Artículo 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.-** Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas y registro; y, de todos los beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y local.

**Artículo 5.- PROCESOS DE APROBACIÓN Y PERMISOS.-** El proyecto urbano BELLAVISTA DE CARRETAS corresponde a uno de los predios contenidos en la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, atendiendo las necesidades de la gestión.

**Artículo 6.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.-** A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano.

El desarrollo del proyecto facilita la constitución de comunidades que convivan con identidad propia; y, contempla la introducción de actividades productivas y generación de espacios públicos integradores.

**Artículo 7.- DESARROLLO COMUNITARIO.-** El Municipio apoya la creación de empresas de economía solidaria en procura del desarrollo comunitario. Para la ejecución de este proyecto se considerará prioritariamente a empresas de economía solidaria relacionadas con los servicios requeridos.

**Artículo 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.-** El Municipio garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

deben mantener acuerdos para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda en el marco de la ley y los reglamentos.

**Artículo 9.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.-** Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

**Artículo 10.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.-** Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasarán a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la Municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, será transferido a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión de conformidad con los fines y facultades de esta empresa.
- c) La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la encargada de la gestión y construcción integrales del equipamiento urbano de este proyecto, en concordancia con el artículo 3 de la presente ordenanza.

**Artículo 11.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda queda autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

**Artículo 12.- TRAMA VIAL.-** Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del Proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los establecidos en los



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

planos de estructuración vial, ciclo rutas, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

**Artículo 13.- TRAMA VERDE.-** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.
- b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas.

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

**Artículo 14.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-** Se construirá, según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. En acuerdo con los vecinos usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y los organismos de crédito, recursos para financiar las obras de vivienda.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

4. **RECICLAJE DE AGUAS.-** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas deben reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo el tratamiento que la técnica recomiende.

5. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**

El desarrollo de las redes eléctricas será subterráneo. Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

De ser el caso, con carácter demostrativo, se debe propender el uso de energías alternativas; de acuerdo a la Estrategia Quiteña frente al Cambio Climático.

6. **TELEFONÍA Y COMUNICACIONES**

Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.

La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.

Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

**Artículo 15.- ACERAS.-** Las aceras deben observar las siguientes disposiciones:

Superficie continua: diseñados sin obstáculos a la circulación de personas especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.

El espacio del frente de la edificación y aceras debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. En ningún caso el ancho es menor a 3m.

**Artículo 16.- MOBILIARIO URBANO.-** La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia (que deben guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria) o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
  - Arborización: Se plantarán especies prioritariamente nativas de la propia zona del proyecto.
  - Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
  - Papeleras: a razón de una por cada diez viviendas.
  - Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

**Artículo 17.- ENTORNO NATURAL.-** Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

**Artículo 18.- USOS PORMENORIZADOS.-** Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

### 1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. Se preferirá el emplazamiento de dichos comercios o servicios sobre las vías previstas como de mayor concurrencia de personas.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

### 2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, mini mercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación de bajo impacto.

### 3.- EN VIAS COLECTORAS:

Se establece vivienda y usos comerciales como usos principales.

### 4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 25% y COS TOTAL 75%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

- Equipamiento: Educación, salud, recreación, intercambio, transporte, movilidad, cultura, culto, bienestar social, comercio y asimilables, edificaciones destinadas a estacionamiento, centro de desarrollo comunitario y semejantes.
- Servicios: Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares.

### 5.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS:

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

**Artículo 19.- USOS NO PERMITIDOS.-** Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

**Artículo 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura de edificación se establece en los planos correspondientes de la presente Ordenanza Especial, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida en cada manzana, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto; en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Secretaría Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda.

### **Artículo 21.- ESTACIONAMIENTOS.-**

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de dos puestos de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas.
- Comercios, servicios, oficinas, equipamiento y recreación: Según normativa metropolitana.
- Los estacionamientos continuos en playa serán de 2,50m x 5,00m como mínimo, sin ningún obstáculo; y, los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.
- Cuando exista circulación intermedia esta no será menor a 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a dos parqueos.
- Se puede colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en planos, pero en ningún caso se puede ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento puede disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Artículo 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.-** Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, esta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Artículo 23.- EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

La edificabilidad del proyecto se calculará considerando el tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

La relación área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no puede ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

**Artículo 24.- LÍNEA DE FÁBRICA.-** La edificación es a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

**Artículo 25.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.-** La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como mínimo. A partir del quinto piso dispondrá de ascensor a menos que el cuarto y quinto pisos conformen un dúplex con ingreso por el cuarto piso. Sin perjuicio de lo que establece la Ordenanza Metropolitana en materia de subsuelos.
- b) Vivienda unifamiliar progresiva: conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, con patio individual no menor a 9m. Ningún patio puede dar al espacio público.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

En las escrituras de transferencia de las viviendas progresivas, constará, en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida y conforme los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

**Artículo 26.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-** Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto, contemplando el crecimiento progresivo a partir de la unidad básica de vivienda.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, las protecciones de puertas y ventanas serán instaladas por el interior de las viviendas. La organización del condominio y la Administración Zonal, a través del órgano competente, controlarán y asegurarán el cumplimiento de esta disposición.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- h) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar.
- j) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- k) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 9m<sup>2</sup>, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.
- l) Cada conjunto habitacional o manzana, independientemente de salas comunes, dispondrá de un espacio cubierto para gimnasio y áreas húmedas, en proporción 1m<sup>2</sup> por vivienda como mínimo.

**Artículo 27.- PATIOS Y POZOS DE AIRE Y LUZ.-** Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no menor a 9 m<sup>2</sup>. y una profundidad de 3m. mínimo incluido el muro divisorio. No obstante, la dimensión menor del patio será por lo menos equivalente a un tercio de la mayor altura de edificación adyacente proyectada. En ningún caso podrá producirse servidumbre de vista a menos de 6m.

A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m<sup>2</sup>. no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m<sup>2</sup>. Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m<sup>2</sup>., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2m.

Los patios y pozos no pueden ubicarse hacia el espacio público ni hacia áreas comunales.

**Artículo 28.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-**

### PROYECTO BELLAVISTA DE CARRETAS DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m <sup>2</sup> )				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60



ORDENANZA METROPOLITANA No.

0327

COCINA - LAVADORA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,20
ÁREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

(\*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2.50m.



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327**

Además se observará lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento; e indicar las etapas constructivas.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80 cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m. hasta 5 plantas y 1,20m. para mayores alturas.
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad normada precautelando la economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.
- Todo bloque multifamiliar que concentre 10 familias o más dispondrá de estación de lavandería y secado automáticos.

**Artículo 29.- ALTURA DE EDIFICACION Y VOLUMETRÍA.-**

- a) Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.
- b) Las cubiertas serán horizontales. Se permitirá cubiertas inclinadas siempre y cuando correspondan a edificaciones que hubieran alcanzado su máximo crecimiento permitido.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

**Artículo 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.-** Superficie mínima no menor a 16m<sup>2</sup> por vivienda, sin limitaciones de número de cuerpos y dimensiones.

**Artículo 31.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales y obras del equipamiento, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

**Artículo 32.- ESTÍMULOS.-** Dado que el Proyecto es de finalidad social, carácter estratégico y ejecución prioritaria, se dispone que los proyectos de los conjuntos habitacionales sean tramitados con:

- Exoneración total de todos los pagos de tasas o impuestos municipales correspondientes a la tasa de aprobación de planos, garantías, pagos administrativos, pago al Cuerpo de Bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites institucionales: registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad, entre otros.
- Validación del informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

**Artículo 33.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.-** Las personas con capacidades especiales serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas o en bloques provistos de ascensor.

**Artículo 34.-** En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código Municipal, las Normas de Arquitectura para el Distrito Metropolitano de Quito; y la Política Municipal de Hábitat y Vivienda.


### Disposiciones Transitorias.-

1. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda gestionará, en el plazo de 60 días, las factibilidades ante las diferentes Empresas para la dotación de servicios básicos.
2. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 90 días, presentará ante los órganos competentes los estudios de infraestructura integral, movilidad y ambiental, correspondientes para su análisis y aprobación.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 180 días, gestionará la implantación pormenorizada del equipamiento urbano.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia en la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de octubre de 2010.

  
Sr. Jorge Albán  
VICEALCALDE DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0327

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones del siete y catorce de octubre del año dos mil diez.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2010.-

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Quito, 18 OCT 2010

EJECÚTESE

Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 OCT 2010

- Distrito Metropolitano de Quito, 18 OCT 2010

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO